

# RÉVISION PARTIELLE DU CODE CIVIL SUISSE (DROITS RÉELS IMMOBILIERS ET DROIT DU REGISTRE FONCIER)

## RÉSULTATS DE LA CONSULTATION

### 1 Situation initiale

Le 21 avril 2004, le Conseil fédéral a habilité le Département fédéral de justice et police à ouvrir une procédure de consultation relative à un projet de révision partielle du code civil suisse (droits réels immobiliers et droit du registre foncier), qui se fonde sur quatre différentes interventions parlementaires.

La procédure de consultation relative à cet avant-projet accompagné du rapport explicatif s'est déroulée du 11 mai 2004 au 30 novembre 2004. Tous les cantons, les partis politiques, le Tribunal fédéral ainsi qu'une grande partie des organisations concernées y ont été invités.

Le Tribunal fédéral, 25 cantons, 5 partis politiques et 32 organisations ont répondu à la consultation. 36 participants non officiels ont en outre pris position. Le Tribunal fédéral des assurances, la Fondation pour la protection des consommateurs, la Fédération romande des consommateurs, l'Union patronale suisse, le « Schweizerische Verband der Friedensrichter und Vermittler » ainsi que la Société suisse des employés de commerce ont expressément renoncé à prendre position.

### 21 Appréciation générale de l'avant-projet

Une grande majorité des cantons, des partis politiques, des organisations et des autres participants à la procédure de consultation a bien accueilli l'avant-projet de révision partielle du code civil relative aux droits réels immobiliers et au droit du registre foncier. Il a été relevé, en ce qui concerne les points positifs, que cette révision indiquait la bonne direction à suivre. Il s'agit d'un développement législatif utile du fait de la prise en compte et du règlement des vœux de la pratique, ce qui conduit à une amélioration de la sécurité du droit (par ex. GE, NE, OW, PRD, economie-suisse, HEV, kf, SFA, SVIT, SVV, SwissBanking, Uni LA). Seuls deux participants (economiesuisse, PRD) souhaitent que l'on revoie fondamentalement certaines parties du projet ; le PDC demande même la refonte totale du projet. Un seul canton, ZG, considère l'avant-projet dans l'ensemble comme plutôt décevant, même s'il contient quelques bonnes ébauches. Parmi les partis politiques, seule l'UDC le rejette en grande partie.

Diverses organisations et autres participants à la consultation – en particulier des fédérations de toute nature – ont pris position uniquement sur certaines questions ou dispositions ayant un rapport avec les intérêts qu'ils défendent, sans se prononcer sur l'ensemble. Certaines organisations ont même tout à fait volontairement renoncé à s'exprimer en raison des opinions divergentes de leurs membres (ainsi par exemple SVIT).

En ce qui concerne les effets de cette révision sur le plan économique, financier et de l'organisation, les opinions vont dans des directions très opposées. Ainsi l'UDC considère certaines questions centrales comme le droit de volume, le droit de voisinage et certains aspects de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs comme inacceptables d'un point de vue économique, financier et de l'organisation. Le PRD regrette l'absence d'explications de fond sur la portée économique de la

révision ainsi que sur leurs effets estimés sur les plans financier et de l'organisation. Le canton de BE voit une très grande utilité économique à l'introduction de la cédule hypothécaire de registre et à la possibilité de procéder à des épurations publiques. Le canton d'UR estime que les adaptations nécessaires se situeront dans un cadre financier supportable, le canton de ZG au contraire s'attend à des effets dans une ampleur inconnue dans le domaine du traitement électronique des données.

Les suggestions outrepassant le cadre du projet concernent en grande partie le droit de gage immobilier. Le canton de GE et la SNV proposent de réviser l'ensemble du droit de gage immobilier. D'autres suggestions ont trait à la suppression totale des compétences législatives cantonales, aux particularités relatives à la constitution des titres de gage immobilier ou encore à la question de la réutilisation des obligations hypothécaires au porteur (clause dite de réutilisation ; VSK et SbBG). Des simplifications en matière de procédure en cas de transformation des titres de gage de l'ancien droit sont également souhaitées (par ex. SwissBanking).

D'autres suggestions encore concernent le droit des servitudes, les immeubles dépendants, la copropriété et la propriété par étages, la mention au registre foncier des indemnités relatives aux immissions (BGer) et la responsabilité du propriétaire pour les immeubles forestiers (SVBK). Une remarque constante dans le domaine du droit immobilier et du registre foncier concerne l'excès de particularismes et de prescriptions cantonaux. Cela est également valable pour le droit des actes authentiques.

## **22 Questions particulières**

### **221 Les modifications relatives à la cédule hypothécaire, en particulier l'introduction d'une cédule hypothécaire de registre, et la suppression de la lettre de rente**

L'innovation la plus importante proposée dans l'avant-projet dans le domaine du droit de l'hypothèque est l'introduction d'une cédule hypothécaire de registre, qui devrait coexister avec l'actuelle cédule hypothécaire sur papier. Tous les cantons et partis politiques ainsi qu'une majorité des autres participants à la consultation ayant pris position à ce sujet saluent son introduction sur le principe. Quelques-uns (par ex. PRD, UDC, economiesuisse, SwissBanking) s'expriment de manière critique au sujet de la sécurité des données et des conséquences financières. Quelques participants isolés (par ex. SwissBanking) considèrent même qu'il est nécessaire de prévoir une réglementation fédérale des émoluments pour les actes authentiques dans ce domaine afin d'éviter une explosion des coûts. Seules trois organisations (HEV, Uni LA, Chambre de commerce glaronaise) rejettent l'introduction de la cédule hypothécaire de registre.

De nombreuses suggestions utiles concernent avant tout des questions accessoires. Ainsi, il est proposé, par exemple, de ne plus donner à la cédule hypothécaire de registre le nom de cédule hypothécaire, en raison de l'absence d'un titre de circulation en papier ; il est également suggéré de renoncer à la cédule hypothécaire sur papier et de fixer un délai pour la transformation des cédules hypothécaires sur papier en cédules hypothécaires de registre (par ex. BL, SwissBanking) ; il est également proposé de supprimer la distinction entre hypothèque et cédule hypothécaire et ne plus prévoir qu'un seul type de gage de registre (par ex. BL) ; en outre, il est préconisé de permettre la mise en gage de cédules hypothécaires de registre et de reconnaître un extrait du registre foncier relatif à la cédule hypothécaire de

registre comme titre valable de mainlevée (par ex. NE). Certains participants (par ex. BL, SwissBanking, VSK) souhaiteraient une réglementation unifiée du droit de gage immobilier pour toute la Suisse et invitent dès lors à abroger totalement toutes les compétences législatives cantonales dans le domaine des droits de gage immobilier ; l'hypothèque devrait également être englobée dans la présente révision partielle.

Quelques participants (par ex. PDC) rejettent la proposition selon laquelle la constitution d'une cédule hypothécaire n'emporte plus automatiquement une novation de la dette.

Presque tous les participants à la consultation saluent l'abrogation des dispositions concernant la lettre de rente. Seul un seul participant se prononce en faveur de son maintien. SwissBanking demande que les lettres de rente existantes soient obligatoirement transformées en cédules hypothécaires dans un certain délai.

## **222 Les modifications relatives à l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs**

La proposition la plus contestée dans le domaine de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs concerne l'exclusion des sous-traitants du cercle des entrepreneurs pouvant en bénéficier. Dès lors, les sous-traitants n'ont qu'un droit de gage sur la créance de l'entrepreneur principal. De cette manière, le risque de double paiement du propriétaire foncier est écarté. Plus de la moitié des cantons et diverses associations saluent cette modification au bénéfice du propriétaire foncier (par ex. HEV, SNV, SVV, VIV, VSGV, VSK). A l'inverse, les milieux de l'économie et du commerce estiment que l'on vide de sa substance un instrument de garantie élémentaire pour les PME et soulignent que le sous-traitant contribue à la plus-value et constitue le maillon faible de la chaîne (par ex. bauenschweiz, Baumeisterverband, FSKB, FGMB, FER, SAV, SMU, SGV, UDC, SIA, SUISSETEC, VSEI). Pour cette raison, ils rejettent énergiquement le droit de gage sur une créance et font remarquer que le propriétaire dispose d'autres possibilités de se protéger contre les risques du double paiement. Outre la SNV, plusieurs participants provenant essentiellement de la branche de la construction (par ex. Baumeisterverband, bauenschweiz, FGMB, SUISSETEC, VSEI, Bürgi-Nägeli, Prof. Schumacher) considèrent que le droit de gage sur une créance est un instrument inefficace en raison de sa dépendance par rapport à la créance de l'entrepreneur principal. Ils attirent l'attention sur l'éventuel problème de la renonciation anticipée à ce droit dans des contrats standard. Outre divers cantons, seuls quelques participants isolés (par ex. Centre patronal, HEV, SVV, VIV) saluent sans réserve le droit de gage sur une créance. Parce que le droit de gage sur une créance naît par la simple notification par le sous-traitant, quelques participants demandent que des règles complémentaires soient adoptées en raison des risques d'abus (par ex. NE, LPS, UDC, Baumeisterverband, Centre patronal, FER, FRI, FGMB, SAV, SVR, USPI, VSK, et Prof. Schumacher).

En cas d'omission de l'entrepreneur, le sous-traitant peut exiger à sa place l'inscription provisoire du droit de gage. L'Uni GE et l'Uni LA y voient un privilège qui n'est guère justifiable. Tous les participants à la consultation qui se sont exprimés sur cette proposition souhaitent une réglementation exhaustive de certains détails (par ex. prolongation de délai, gestion d'affaires sans mandat, etc.).

Si le débiteur est un locataire ou un fermier, l'hypothèque ne peut être inscrite que si le propriétaire foncier a donné son aval à l'exécution des travaux. Une partie des intervenants estime que cette réglementation est inconséquente, parce qu'il n'existe aucun rapport obligationnel entre le propriétaire et l'entrepreneur (par ex. Bau-

meisterverband et Prof. Schumacher), une autre la considère comme un ancrage dans la loi d'une jurisprudence critiquée (par ex. NE, LPS, FRI, SVV). De manière unanime, on exige l'existence d'une approbation écrite et d'une plus-value objective.

La règle, selon laquelle l'entrepreneur ne peut plus inscrire son hypothèque dès que l'immeuble a été aliéné, est vivement rejetée (par ex. Baumeisterverband, bauenschweiz). Il est mis en garde, dans ce contexte, contre les éventuelles manœuvres de fraude (par ex. Prof. Schumacher).

L'extension des travaux pouvant faire l'objet d'une hypothèque légale aux travaux de destruction est saluée, bien que l'on pose de manière éparse la question de la plus-value (par ex. SAV, VSK). Plusieurs participants demandent une extension aux honoraires et aux dépenses pour des prestations de planification (par ex. Centre patronal, SIA, USIC, Hess-Odoni).

Divers participants (par ex. SGV) estiment également nécessaire la fourniture par la collectivité d'une garantie pour les travaux sur des immeubles du patrimoine administratif, car les collectivités ont également à faire face à des difficultés de paiement. Dans ce contexte, le droit de gage sur une créance du sous-traitant est également à plusieurs reprises considéré comme sans valeur (par ex. USIC, Prof. Schumacher et Hess-Odoni).

En ce qui concerne les délais, les participants à la consultation provenant de la branche de la construction en particulier soulignent la nécessité d'une prolongation de ceux-ci, parce que les délais de paiement sont aujourd'hui plus longs qu'autrefois et que souvent une tactique de retenue est choisie (par ex. UDC, Baumeisterverband, bauenschweiz, FGMB, SGV, VSEI).

Enfin, cinq participants (UDC, CVCI, FER, SGV, SMU) ne souhaitent pas du tout que l'on révisé le droit de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs et considèrent que le maintien du droit actuel serait la meilleure solution.

## **223 Le registre foncier en tant que système moderne d'informations relatif au sol**

La nécessité d'une épuration plus méticuleuse des servitudes (notamment lors de morcellement d'immeubles, mais également en cas de réunion d'immeubles) est admise de manière générale. Grâce aux nouvelles dispositions, l'office du registre foncier obtient la possibilité de rejeter des réquisitions qui ne correspondent pas aux principes d'épuration. Par le passé, beaucoup de servitudes ont été transférées sur les nouvelles parcelles sans épuration, de sorte qu'il est devenu difficile de déterminer sur la base des pièces quels immeubles une servitude grevait réellement.

La plupart des participants à la procédure de consultation saluent les allègements permettant à l'office du registre foncier de radier les inscriptions qui ont perdu toute signification. On regrette néanmoins que la procédure simplifiée d'épuration ne soit prévue que pour des périmètres déterminés.

Divers participants à la procédure de consultation (par ex. BE, GR, GBA OW, NW, SO, ZG, VbGH, VSGV) considèrent que la procédure d'épuration proposée est trop lourde ou sont de l'avis qu'il conviendrait de compléter les instruments d'épuration et d'étendre l'obligation d'épuration à toutes les inscriptions (également aux charges foncières, annotations et mentions). Le canton de TG préférerait une procédure d'épuration publique uniforme pour toute la Suisse. Le canton de BE et la VSGV regrettent l'absence d'une obligation d'examiner et d'épurer de manière permanente d'office les inscriptions, notamment les servitudes, les annotations et les mentions.

On devrait également éviter que des inscriptions nouvelles manquant de clarté puissent trouver une entrée au registre foncier. Pour les servitudes dont l'exercice est localement délimité, on devrait pouvoir exiger une représentation sur un plan.

L'instauration d'une obligation de mention des restrictions publiques à la propriété est saluée par quelques participants à la procédure de consultation (par ex. BL, FR, SZ, HEV, SAV, SBV, SwissBanking) mais critiquée par la majorité des cantons et par la VSGV. La nécessité d'améliorer la transparence et la publicité dans le domaine des restrictions publiques d'utilisation et de disposition est certes reconnue dans sa majorité, mais les opposants craignent que ces mentions n'encombrent le registre foncier. Ils attirent également l'attention sur le fait que cette exigence entraînera une surcharge administrative considérable et craignent que des mentions devenues sans portée ne puissent être radiées de manière conséquente. Divers participants sont favorables à une saisie de toutes les restrictions de droit public à la propriété dans un cadastre particulier, comme le prévoit le projet de loi sur les informations géographiques.

Deux tiers des cantons qui se sont exprimés et une grande majorité des autres participants à la consultation soutiennent la proposition selon laquelle les charges foncières ainsi que les hypothèques légales de droit public cantonal d'un montant supérieur à 1000 francs ne puissent être opposés à des tiers de bonne foi que s'ils ont été inscrits au registre foncier dans un certain délai. Ils saluent l'amélioration de l'effet de publicité du registre foncier qui en résulte, en particulier en ce qui concerne la protection des acquéreurs de bonne foi. La plupart des participants considèrent cependant que les délais d'inscription au registre foncier sont trop courts, tandis que d'autres, peu nombreux, les estiment trop longs. En particulier les cantons qui rejettent vigoureusement cette obligation d'inscription voient en elle une péjoration de la situation et craignent une plus grande surcharge administrative (par ex. GE, OW, SG, SO). Ils sont ici soutenus par la Conférence des villes suisses sur les impôts, qui craint des effets incisifs pour les collectivités, lorsqu'il s'agit de faire valoir les prétentions fiscales.

La nouveauté selon laquelle une hypothèque légale dont dispose le créancier pour les impenses faites pour parer aux dépréciations ou pour les empêcher ne peut plus être opposée à un acquéreur de bonne foi, lorsque ce droit n'a pas été inscrit dans un certain délai au registre foncier, pour autant qu'il dépasse 1000 francs, est presque unanimement approuvée. Beaucoup de participants à la procédure de consultation mettent cependant en question la limite de montant (trop élevée ou trop basse) ou le délai d'inscription (trop court ou trop long).

La proposition de pouvoir mentionner au registre foncier non seulement le règlement d'utilisation et d'administration adopté par les copropriétaires mais également les décisions de l'administration prises par eux ainsi que les décisions judiciaires et administratives n'est que partiellement approuvée (par ex. HEV, SBV, SbBG, SNV, SVIT, VIV). Certains participants à la consultation qui rejettent cette proposition, parmi lesquels beaucoup de cantons (par ex. AG, BE, GE, GL, LU, NW, TG, ZG), invoquent en particulier une surcharge de travail et l'absence de lisibilité qui en découlerait ou encore font remarquer que le registre foncier ne sera malgré tout pas complet. La proposition selon laquelle l'administrateur désigné par l'assemblée des propriétaires d'étages ou par le juge doit pouvoir être mentionné au registre foncier est majoritairement rejetée.

Seule une minorité des participants s'étant prononcés sur le sujet (GE, VIV, Grundbuchverwalter AR) salue la possibilité d'annoter à volonté les dispositions du contrat

de droit de superficie; les autres la rejettent et estiment qu'elle va trop loin (GL, NW) ou demandent à tout le moins que cette possibilité soit limitée à la rente du droit de superficie ou à l'indemnité de retour (par ex. LU, SG, TG, ZG, VSGV).

#### **224 La surveillance du registre foncier**

Le Tribunal fédéral salue le fait que l'autorité de haute surveillance de la Confédération (et éventuellement également les autorités de surveillance des cantons) dispose désormais d'un droit de recours contre les décisions des autorités cantonales de recours de première instance. Il estime par contre qu'il n'est pas satisfaisant que l'on n'ait pas prescrit aux cantons deux instances de recours. Les cantons d'AG et des GR demandent au contraire de renoncer à étendre la compétence de recours de la Confédération en raison de la surcharge administrative supplémentaire qu'entraînerait une telle extension. Deux cantons (AG, FR) font remarquer qu'ils ont chez eux une union personnelle entre l'autorité de surveillance et l'autorité de recours de première instance et qu'elle devrait continuer d'être permise ; une séparation stricte serait rejetée pour des raisons de coûts. Quelques participants à la procédure de consultation souhaiteraient conserver la disposition relative à la responsabilité disciplinaire. Le canton de BL propose de régler le pouvoir d'examen du conservateur du registre foncier dans la loi.

#### **225 L'extension de l'exigence de la forme authentique**

La majorité des cantons, des partis politiques et organisations qui se sont exprimés à ce sujet (par ex. AI, BL, FR, JU, NE, NW, SO, TI, UR, LPS, EK, FER, kf, JGK BE, SVR, FRI, SAV, SNV, SVV, USPI, VSGV, VSK, swisstopo) approuvent l'extension de l'exigence de la forme authentique à la constitution de toutes les servitudes, à l'exception des droits de conduite. Les cantons de BS, GE, SO, TI et VS ainsi que le VSK demandent que l'on renonce à cette exception. Le canton de BL et la VSGV proposent même de prescrire la forme authentique pour toutes les affaires immobilières, car cela permettrait de résoudre ainsi des problèmes délicats de délimitation.

Les cantons d'AR, GR, LU, SZ, ZG et ZH, de même que l'UDC, HEV, SBV, SVIT, SbBG, VIV, AIHK et IGS rejettent l'extension de l'exigence de la forme authentique en raison des coûts supplémentaires qui y sont liés.

Quelques participants à la procédure de consultation (LU, ZH, HEV) estiment inutile de soumettre à l'obligation de la forme authentique la constitution unilatérale de droits de superficie du propriétaire. L'exigence de la forme authentique pour la rente du droit de superficie et pour toutes les autres dispositions contractuelles qui doivent être annotées au registre foncier est saluée par les cantons de GE, GR, NE et NW ainsi que par EK et SVW, mais rejetée par SBV et SbBG.

Les cantons d'AG, GL, JU, TI et NE de même que SAV, SNV, VSGV, VSK, NKBS et SwissBanking sont d'accord que la constitution d'un droit de gage soit soumis dans tous les cas à la forme authentique, alors que les cantons de GR, LU, NW et ZH, de même que l'UDC, HEV, SVIT et VIV rejettent l'obligation de la forme authentique pour les cédulas hypothécaires du propriétaire à cause de ses conséquences financières.

## **226 Les modifications dans la responsabilité du propriétaire foncier et dans le droit de voisinage**

La reprise de certaines immissions négatives (perte d'ensoleillement ou de lumière) dans la liste des immissions interdites est saluée par une partie des participants à la consultation (par ex. FR, GL, SG, ZH, CSP, kf, HEV, SBV, SbBG, SNV, SVIT, SVW); parmi ceux-ci, quelques-uns souhaiteraient même aller plus loin encore. L'autre partie rejette cette réglementation et estime qu'elle va beaucoup trop loin (par ex. LPS, UDC, Baumeisterverband, bauenschweiz, FRI, FSU, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SGV, USPI, VIV). Les possibilités d'actions du voisin contre le propriétaire foncier en raison d'immissions négatives provenant de bâtiments construits ou en raison des nuisances excessives en relation avec des projets de construction est rejetée ou considérée comme très problématique par la majorité des participants. Cette position est motivée principalement par la crainte d'un renchérissement des coûts de la construction et par celle d'un conflit avec la législation cantonale de droit public en matière de constructions (par ex. GL, SH, UR, PRD, UDC, bauenschweiz, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, economiesuisse, FSU, HEV, SIA, SGV, SVIT, SVV, Swisscom, SVIT, VSK).

Seule une minorité salue les propositions relatives au droit de conduite (par ex. GR, NW, Swisscom). Quelques-uns, peu nombreux, souhaitent même aller plus loin, en demandant notamment que l'acquéreur de bonne foi ne puisse se voir opposer que ce qui est inscrit au registre foncier (par ex. HEV, UDC). La grande majorité rejette cependant ces nouveautés, motivant sa position par le fait que ces droits ne devraient généralement pas pouvoir être inscrits au registre foncier, dès lors que chaque acquéreur subséquent de l'immeuble grevé devrait de toute façon se voir opposer cette servitude (par ex. BE, LU, VSGV, GBA Zug). Un autre argument contre cette proposition est que les conduites n'ont généralement pas été exécutées comme cela a été planifié, raison pour laquelle il serait plus adéquat de prévoir un cadastre des conduites (par ex. BE, LU, VSGV, Kreisgrundbuchamt XI).

## **227 La durée et la dissolution de la copropriété et de la propriété par étages**

Une confortable majorité de participants saluent l'élévation de 30 à 50 ans du délai maximal, pendant lequel la dissolution de la copropriété peut être exclue par convention. Quelques participants (par ex. FRI, Uni GE, VSK) peuvent même envisager une élévation à 75 voire 100 ans.

La possibilité de pouvoir indiquer dans la propriété par étage des quote-parts en dix-millièmes est également saluée par les participants. Quelques-uns (par ex. BE, NE, SBV, SbBG) proposent de permettre également une indication en fraction décimale.

Seule une partie des participants à la consultation salue la nouveauté, selon laquelle un propriétaire d'étage peut exiger la dissolution de la propriété par étages pour autant que le bâtiment soit constitué en propriété par étages depuis plus de 50 ans et qu'il ne puisse plus être utilisé de façon conforme à sa destination en raison de son mauvais état. L'autre partie considère cette nouveauté comme inutile et que la réglementation actuelle est suffisante (par ex. UDC, HEV, SwissBanking, SVIT, SNV).

## **228 L'introduction du droit de volume**

L'objectif de rendre plus facile l'accès à la propriété de son propre logement à des cercles plus étendus de la population, qui fonde la nouvelle construction juridique du droit de volume est soutenu par la plupart des participants à la consultation. Quel-

ques-uns saluent notamment le fait que l'on essaie d'atteindre cet objectif en utilisant des instruments des droits réels plutôt que des aides financières de la collectivité. Le Prof. David Dürr souligne encore une fois les avantages de son modèle à la base du droit de volume.

Les participants à la consultation sont cependant presque unanimes à douter que l'objectif recherché d'une meilleure distribution de la propriété du logement puisse être atteint avec cette nouvelle construction juridique. Selon ces participants, le droit de volume ne permet pas de réduire la charge financière globale par rapport à la propriété par étages : les charges des investissements de départ sont seulement reportées sur les redevances. Pour cette raison, ce modèle ne parvient pas à abaisser les coûts de logement ; en outre, il ne correspond à aucune nécessité véritable et est, du moins dans sa forme actuelle, inapplicable en pratique. Divers participants (par ex. UR, PDC, PRD, ZH, SBV, HEV) réclament au minimum une révision totale des dispositions relatives au droit de volume. Les principales critiques sont les suivantes: cette nouvelle construction juridique ne s'insère que très difficilement dans le droit actuel. Des éléments du droit du bail, du droit de superficie et de la propriété par étages sont mélangés de manière opaque. La lisibilité et l'intelligibilité des dispositions de la loi sont rendues plus difficiles par le nombre important de renvois. Diverses questions de droit fiscal et du droit des assurances n'ont pas été résolues. Le droit existant ne permet pas le financement par le biais de l'avoir LPP (par ex. AR, GE). La substance du droit de volume (et ainsi le substrat de la responsabilité) ne résulte que des installations qui y ont été intégrées, et qui sont soumises à une dépréciation rapide. Le bénéficiaire du droit de volume ne participe ni à la valeur du sol, ni à celle du bâtiment. Un droit de volume n'est que difficilement vendable et le produit de la vente, en cas de vente aux enchères forcées, est incertain, ce qui devrait inciter les banques à une certaine retenue dans l'octroi de crédits (par ex. ZH, VSGV).

Tant la délimitation de la propriété entre aménagements intérieurs et ceux des parties générales que les critères pour la fixation d'une éventuelle modification ultérieure de la rente du droit de superficie manquent de clarté (par ex. NE, FRI, LPS).

De l'avis de HEV, l'application par analogie des dispositions relatives à la fixation du loyer est totalement erronée. Cette association rejette également catégoriquement un droit de préemption pour les locataires et les bénéficiaires du droit de volume, alors que le MV souhaiterait, au contraire, l'introduire déjà maintenant. Le MV demande en outre que la compétence des autorités en matière de conciliation soit étendue aux contestations concernant la redevance du droit de volume. Il est également demandé que les locataires soient protégés de la transformation de leurs logements nécessitant une rénovation en droits de volume et d'une éventuelle obligation pour eux de les acquérir (par ex. MV, SBV, SKS, SbBG).

Quelques participants (par ex. SBV, SbBG, SVV) proposent de n'admettre le droit de volume que pour des locaux commerciaux (centres commerciaux, complexes immobiliers avec utilisation mixte par des commerces, bureaux, locaux de stockage etc.), où une telle construction juridique serait plus adéquate parce que le propriétaire du bâtiment n'aurait pas besoin de procéder à des investissements pour des aménagements spécifiquement destinés aux utilisateurs.

\* \* \* \* \*